

A26 相当の地代を支払うことです。

【解説】

土地の賃貸借をすることにより借地権を設定した場合は、借地権相当の権利金を授受するのが一般的です。

従って、地主が、借地権の認定に際し、通常権利金を授受する取引上の慣行があるにもかかわらず、権利金の授受のないまま借地権を設定し、他の者に土地を使用させることにした場合には、その授受すべき権利金が認定課税され、借地人は借地権の受贈益の課税を受けることになります。

ただし、権利金の授受に代えて、その土地の価額に照らし、相当の地代を収受することとしている場合には、その取引は正常な取引条件によるものとして権利金の認定課税はしないこととなっています。

権利金の授受にかわる相当の地代とは、その授受する地代が土地の更地価額に対しておおむね年6%程度のものであれば、その地代は相当の地代に該当するものとしています。

なお、上記の「土地の更地価額」は、原則はあくまでもその借地権設定時における通常取引価額(時価)ですが、課税上弊害がない限り、次のいずれかの価額を土地の更地価額とみなして相当の地代を計算することができます。

1. その土地につき近傍類地の公示価格等(地価公示法による公示価格又は国土利用計画法による標準価格をいう)から合理的に算定した価額
2. 相続税財産評価基本通達による評価額又はその評価額の過去3年間の平均額